

Andelsboligforeningen Præstevangen Ordinær generalforsamling 19. april 2024

REFERAT

Deltagere:

26 andele – ud af i alt 36 - var mødt frem og der var herudover afgivet 4 fuldmagter.

Velkomst

Formanden bød velkommen og noterede sig med glæde, at så mange var mødt frem. En særlig velkomst til foreningens nye medlemmer Jytte Christiansen, Lene Christensen, Carmen Tjørnelund og Trille Thomsen og Per Maarbjerg.

Siden sidste generalforsamling er 4 tidligere beboere afgået ved døden. Det er Svend Åge Christiansen "Basse" (bolig 13), Bente Jørgensen (bolig 15), Birthe Hansen (bolig 22) og Jan Selsmark (bolig 2) De mindedes med et minuts stilhed.

Man gik herefter over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent

Administrator, advokat Claus Clausen blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Han gennemgik kort dagsordenen, som forsamlingen godkendte.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Jens Larsen aflagde beretning

Formanden fremhævede nogle punkter fra den udsendte skriftlige beretning.

Nye vinduer og døre

Året har været præget af projektet med at få monteret nye vinduer og døre. Det er nu afsluttet - bortset fra nogle få udestående reklamationer. Heldigvis uden store overraskelser og et par hundrede tusind kr. billigere end budgetteret.

Tallene for gasforbruget i vinter tyder på, at vinduerne heldigvis har den forventede effekt.

Vedligeholdelse

Formanden gennemgik herefter også kort en del af de øvrige vedligeholdelsesopgaver, der er nævnt i den udsendte vedligeholdelsesplan. Bebyggelsen er nu snart 30 år gammel og det begynder at kunne ses og mærkes. Der er opgaver som løbende skal udføres og der skal følges op, således at bebyggelsen fortsat kan fremstå pæn og attraktiv og med fuldt funktionsdygtig teknik.

Fugtproblemer

Formanden nævnte, at en særlig udfordring i den kommende tid vil være at få løst det nyligt konstaterede problem, at der trænger vand ned i flere lejligheder når det regner kraftigt. I løbet af efteråret 2023 blev det under de kraftige regnvejr konstateret, at vand trænger ind i flere lejligheder ovenfra – muligvis igennem isoleringen i hulturene.

Problemerne er ved at blive undersøgt og udbedring vil blive igangsat så snart årsagerne er fundet. Der er i vedligeholdelsesplanen afsat et skønsmæssigt beløb til undersøgelse og udbedring af skaderne.

Ventilation

Ventilationsanlæggene i blok C og D er også en udfordring. Det støjer for meget og suger ikke ordentligt overalt.

Ud over at få rensede ventilationskanalerne er der derfor afsat et beløb til i løbet af året at få undersøgt anlægget nærmere af et ingeniørfirma med speciale på området.

Når deres rapport foreligger vil det blive vurderet, hvor meget der skal investeres i forbedringer, der kan dæmpe støjen samt forbedre sugeevnen, de steder, hvor denne er lav.

Vand og Varme

Varmeregnskabet for 2023 foreligger endnu ikke, men gaspriserne er nu stabiliseret på et tåleligt niveau og de fleste beboere kan forvente at få penge tilbage.

Når regnskabet foreligger vil bestyrelsen tage initiativ til, at de beboere der måtte ønske det, kan få reguleret deres á conto betalinger.

Vedtægtsændringer

Bestyrelsen har – bl.a. på grund af en højesteretsdom om ansvar for ombygninger - arbejdet en del med forslag til revision og modernisering af vedtægterne.

Det var egentlig intentionen, at de skulle have været forelagt på denne generalforsamling, men forslaget til ændringer var blevet så omfattende, at bestyrelsen vil fremlægge dem for en ekstraordinær generalforsamling, når de er klar.

Aktiviteter

Formanden nævnte også, at han med glæde havde noteret sig, at der nu igen var kommet god gang i de sociale aktiviteter med madklub, tirsdagsgåture, lørdagsfrokoster, fester og havedage. Der er også kommet et nyt, stort TV i fælleshuset, som samler beboerne til især store idrætsbegivenheder og som det nyeste skud på stammen er der nu også spilleaftener hver anden onsdag.

Økonomi

Formanden fremhævede, at foreningen har en god økonomi, men at de stigende priser på byggematerialer og arbejds løn til de håndværkere, der skal udføre vores vedligeholdelse, kræver, at vi øger foreningens indtægter.

Boligafgiften har ikke være forhøjet siden 2017, men bestyrelsen vil foreslå, at den nu forhøjes med 5% fra den 1. juni 2024.

Bestyrelsen vil ligeledes foreslå, at andelskronen sættes op fra 3,50 kr. til 4,00 kr. for at sikre, at der ikke er for stort et gab mellem den reelle ejendomsværdi og de fastsatte andelsværdier.

Tak til alle aktive

Formanden sluttede med at takke alle de beboere, der aktivt deltager i arbejdet med at drive og vedligeholde vores fælles ejendom, ligesom han takkede administrationen for godt samarbejde i det forløbne år.

Spørgsmål

Linda Christiansen (bolig 22) stillede et spørgsmål til den skriftlige beretnings redegørelse for det såkaldte "renteswaplån". Hun ville gerne vide hvorfor man ikke havde valgt at indfri det og omlægge det til et almindeligt realkreditlån når det "kun" ville koste omkring 200 kr. om måneden pr. bolig, at slippe ud den usikkerhed, der ligger i, at det er 25 mio. kr. der skal indfries og refinansieres i 2038 under betingelser ingen kender i dag.

Bestyrelsessuppleant Kirsten Harder (bolig 33) oplyste hertil, at bestyrelsen har fundet, at det fortsat er for dyrt at indfri "swappen". De 200 kr. dækker i øvrigt kun betaling for indfrielse af swappen samt refinansiering med et lån med afdragsfrihed i 10 år. Når afdragsfriheden udløber vil der alligevel skulle ske en ny refinansiering. Ellers skal der betales afdrag og så vil boligafgiften skulle stige betragteligt. Det skal bemærkes at indfrielse af "swappen" i dag koster ca. 7 mio. kr. Indfrielsen bliver billigere jo tættere vi kommer på udløbstidspunktet i 2038, hvor den vil være nul kr. Det er således ret komplicerede beregninger, der skal ligge bag en beslutning om indfrielse og refinansiering.

Bestyrelsen følger swappens værdi, renteniveauet og lånemarkedet nøje via vores rådgivere og vil orientere beboerne nærmere om mulighederne for at indfri swappen, så snart det måtte være relevant.

Der blev ikke stillet andre spørgsmål til beretningen og dirigenten kunne dermed konstatere, at beretningen var godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2023 og forslag til værdiansættelse (andelskrone)

Administrator Claus Clausen gennemgik regnskabet.

Regnskabet udviser et underskud på 4,9 mio. kr.

Underskuddet kan alene henføres til, at der brugt 5,2 mio. kr. til de nye vinduer og døre.

Ser man bort fra denne udgift er der faktisk et overskud på den almindelige drift på 319.000 kr.

Det "overskud" skyldes først og fremmest, at en række ikke stærkt presserende vedligeholdelsesopgaver er udskudt.

Vinduerne er finansieret dels ved et realkreditlån på 3,5 mio. kr. og resten er taget fra formuen.

Det samlede resultat fører frem til, at der pr. 31. 12. 2023 er en likvid, disponibel formue på 1,2 mio. kr.

Ejendommens værdi er efter den seneste valuarvurdering opskrevet med 400.000 kr. og er ved udgangen af 2023 vurderet til 73,8 mio. kr.

Det er bestyrelsens indstilling, at andelskronen forhøjes fra 3,50 kr. til 4,00 kr. for at undgå for stort spænd mellem ejendommens reelle værdi og de fastsatte andelsværdier.

Per Maarbjerg (bolig 15) bemærkede, at bestyrelsen – i lyset af den ret høje likvide beholdning – måske skulle overveje om der var behov for at have flere bankforbindelser, idet indskydergarantien kun dækker indskud på op til 750.000 kr.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer.

Generalforsamlingen godkendte regnskabet og det stillede forslag om, at andelskronen fastsættes til 4,00 kr.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt forslag til ændring af boligafgift

Administrator Claus Clausen gennemgik forslaget til budget for 2024 samt forslaget til ændring i boligafgift, som bestyrelsen foreslår hævet med 5% fra 1. juni 2024.

Elisabeth Riis (bolig 3) ville gerne have, at budgetposten ”Vedligeholdelse løbende” blev opdelt i ”Vedligeholdelse løbende” og ”Vedligeholdelse, genopretning og renovering” og at der også skulle stemmes særskilt om de enkelte større poster i vedligeholdelsesplanen.

Kasserer Kleis Nielsen (bolig 23) bemærkede hertil, at det var bestyrelsens opfattelse, at en procedure med afstemning om de enkelte punkter i vedligeholdelsesplanen vil binde bestyrelsen til at gennemføre de vedtagne projekter uagtet, at noget andet kunne dukke op, som krævede akut afhjælpning og indsats. Den nuværende form med et samlet budget sikrer fleksibilitet, herunder at opgaver kan udskydes, hvis andre opgaver prioriteres. I 2023 har man netop udskudt forskellige projekter grundet usikkerheden om budgettet for vinduerne kunne holde.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag til budget til afstemning.

Afstemningen viste med et overvældende flertal og to stemmer imod, at generalforsamlingen godkendte budgettet indeholdende forslag om forhøjelse af boligafgiften med 5% samt ét samlet beløb afsat til vedligeholdelse.

5. Forslag

Forslag fra medlemmer

Intern venteliste gøres offentligt tilgængelig

Bente Petersen og Jørgen Lundin (bolig 16) har fremsendt forslag om, at den interne venteliste skal være offentligt tilgængelig og at alle beboere skal orienteres når en bolig bliver ledig.

Med udgangspunkt i det fremsatte forslag udspandt der sig en livlig debat om, hvorledes den interne venteliste kunne gøres mere tilgængelig og også om, i hvilket omfang GDPR reglerne tillader at den bliver offentlig og i hvilket omfang den skal være anonymiseret.

Generalforsamlingens beslutning blev, at bestyrelsen pålægges at fremkomme med forslag til en vedtægtsbestemmelse, der fastlægger forholdene om tilgængelighed og administration af den interne venteliste.

Forslaget indgår i de forslag til vedtægtsændringer, der senere på året forelægges på en ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg af formand

Formanden – Jens Larsen (bolig 14) – havde oplyst, at han var villig til genvalg.

Han blev valgt ved akklamation.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsesmedlemmer

De nuværende bestyrelsesmedlemmer på valg: Hanne Lundberg (bolig 6) var villig til genvalg for 2 år og Peter Konghøj (bolig 29) var villig valg for 2 år.

Begge valgt ved akklamation.

Suppleanter

Kirsten Høpner Harder (bolig 34) var villig til genvalg og Lene Christensen (bolig 18) var villig til valg.

Begge valgt ved akklamation.

8. Valg af administrator

Advokat Claus Clausen blev genvalgt som administrator.

9. Valg af revisor

Revisionsfirmaet BDO blev genvalgt som revisor. Men bestyrelsen blev bemyndiget til at undersøge alternative muligheder med henblik eventuelt at skifte til et mindre revisionsfirma i 2025.

10. Information fra bestyrelsen/antenneforeningen

I rapporten fra Torben Christensen (bolig 7) om antenneforeningen er det oplyst, at der har ikke været nævneværdige driftsproblemer i det forløbne år. Der er udskiftet en kanalforstærker og der har været behov et par gange for Torbens assistance ved installation af nyt TV.

Vores TV signaler fordeles i dag via de gamle kobber telefonkabler. At få fibernet ind i bebyggelsen har indtil nu ikke være muligt, men en mulig leverandør har netop meldt sig på banen. Men den bedste mulighed for at den enkelte beboer lige nu for at få højhastighedsinternettet – til f.eks. at streame DR eller f.eks. Netflix - er at få installeret 5G mobilnet. Men det er den enkelte beboer, der selv skal lave en aftale med en leverandør.

Hvis nogen skulle ønske at gøre dette, kan Peter Konghøj (bolig 29) kontaktes for råd og vejledning.

Jytte Christiansen (bolig 13) kunne i tilslutning hertil oplyse, at hun havde haft problemer med sin leverandør om begrænsninger i omfanget af dataoverførsler (streaming af film), men at problemet var løst ved et ændret abonnement uden begrænsning på dataoverførsel.

11. Eventuelt

Maling

Linda Christiansen, der har overtaget bolig nr. 22, hvor skuret ikke er blevet malet, efterspurgte hvor der er maling.

Det blev oplyst, hvor det kan findes.

Hvis nogen skulle ønsker at male skure (grønt eller hvidt), kan N.O. Coops Olsen (bolig 1) kontaktes for vejledning.

Ventilation

Jytte Christiansen (bolig 13) fremførte, at hendes emhætte og ventilation i badeværelse støjer meget. Som nævnt i beretningen er det planen, at ventilationsproblemerne snarest skal gennemgås nøjere af et ingeniørfirma. Undersøgelsen vil omfatte alle boliger.

Nedlukning af varme

Elisabeth Riis forespurgte om der blev lukket for varmen om sommeren og om der var eventuelt var planer herom.

Der blev hertil svaret, at der ikke lukkes for varmen, men at fremsløbstemperaturen på radiatorvandet reguleres op og ned i forhold til udetemperaturen. Der er en udeføler ved fælleshuset. Og der ingen planer om at lukke for varmen i sommerperioden.

Facebookgruppe

Lisbeth Højgård (bolig 29) forespurgte om der kunne være interesse i at etablere en Facebookgruppe for beboerne, hvor der mere spontant end i dag kunne meddeles om arrangementer m.m.

Det fandt stor tilslutning og Lisbeth meddelte, at det ville hun så straks gå i gang med at få op at stå.

Tak

Peter Kongshøj (bolig 29) ville gerne afslutningsvis fremsætte en særlig tak til formand Jens Larsen for det ekstraordinært store arbejde han påtager sig med at drive vores forening.

Birte Nielsen (bolig 23) kunne tilslutte sig denne tak og ville gerne udstrække denne til hele bestyrelsen.

Hermed sluttede behandlingen af dagsordenens punkter.

Dirigenten sluttede mødet kl. 16.24 og takkede forsamlingen for god ro og orden.

----0000000000----

Præstevangen den 19. april 2024

Signeret:

Claus Clausen, dirigent

Jens Larsen, formand

Hanne Lundberg, næstformand

Kleis Nielsen, kasserer

Peter Kongshøj

N.O. Coops Olsen

Claus Clausen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Ole Clausen

Dirigent

ID: 3275af7a-882b-4e21-8946-5728307c2162

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 10:46:49

Underskrevet med MitID



Kleis Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kleis Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: 92553b54-6f65-435f-9386-8e0f0c4c0c18

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 08:59:53

Underskrevet med MitID



NO Coops

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Ole Coops Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: 6e9357d8-0bc7-48e9-bbdc-99defdecae34

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 10:43:33

Underskrevet med MitID



Jens Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: a924254b-87d2-4eb1-93ef-63db446a0cba

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 14:24:23

Underskrevet med MitID



Hanne Lundberg Lundberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hanne Lundberg

Næstformand

På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: 9600bd7b-2021-43f5-8fe9-0fb73d3807be

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 12:17:45

Underskrevet med MitID



Peter Kongshøj

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Kongshøj Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)

ID: 9f4ea549-2135-4b93-8028-1bc5eb597702

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 11:02:23

Underskrevet med MitID

